

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ
ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

1 Ιουνίου 2018 | ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ | Αρ. Φύλλου **1958**

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 1017/968

Περί εκμισθώσεων και εκποιήσεων εκκλησιαστικών ακινήτων της Ιεράς Μητροπόλεως Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού.

Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ
ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχουσα υπ' όψει:

1) τας διατάξεις των άρθρων 46 παρ. 2, 29 παρ. 2 και 39 παρ. 2 και 6 του ν. 590/1977 «Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος», ως και το άρθρο 68 παρ. 1 υποπαρ. 3, 4 και 6 του ν. 4235/2014,

2) τας υποχρεώσεις της ποιμαινούσης Εκκλησίας προς το χριστεπώνυμον πλήρωμα, τας απορρέουσας εκ των Ευαγγελικών επιταγών, των Ιερών Κανόνων και των Νόμων του Κράτους,

3) τας υφισταμένας κοινωνικάς, ποιμαντικάς και πνευματικάς ανάγκας της Ιεράς Μητροπόλεως Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού,

4) την υπ' αριθ. 120/26.2.2018 πρότασιν του Σεβασμιωτάτου Μητροπολίτου Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού Κυρίλλου,

5) την από 9.3.2018 Γνωμοδότησιν της Νομικής Υπηρεσίας της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος,

6) την από 19.4.2018 Απόφασιν της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου, αποφασίζει:

Εγκρίνει τον Κανονισμόν «Περί εκμισθώσεων και εκποιήσεων εκκλησιαστικών ακινήτων της Ιεράς Μητροπόλεως Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού», ο οποίος έχει ως εξής:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

«Περί Εκμισθώσεων και Εκποιήσεων Εκκλησιαστικών Ακινήτων της Ιεράς Μητροπόλεως Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού»

Άρθρον 1
Αντικείμενο Κανονισμού

1. Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει την διαδικασία που θα τηρείται για την κατάρτιση συμβάσεων οικονομικής διαχειρίσεως των εκκλησιαστικών ακινήτων και ειδικότερα:

2. Την διαδικασία, η οποία πρέπει να τηρείται υπό των Εκκλησιαστικών Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου της Ιεράς Μητροπόλεως Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού και αφορά στις συμβάσεις εκμισθώσεων, χρονοεκμισθωσεων (leasing), παραχωρήσεων της χρήσεως, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και εκποιήσεως επί αντιπαροχή ακινήτων, των οποίων η ιδιοκτησία ή η επικαρπία ανήκει ή έχει ανατεθεί η διαχείριση και διοίκηση σε αυτά με διάταξη νόμου ή οιασδήποτε μορφής σύμβαση διαχειρίσεώς τους.

3. Ως Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) κατά τα ανωτέρω ορίζονται τα αναφερόμενα στο άρθρον 1 παρ. 4 του ν. 590/1977, όπως ισχύει κάθε φορά. Ως Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) ορίζονται τα Ησυχαστήρια, τα Εκκλησιαστικά Ιδρύματα, τα Ιερά Προσκυνήματα και τα Εκκλησιαστικά Μουσεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Α΄
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Άρθρον 2
Τρόπος Εκμισθώσεως

1. Τα εκκλησιαστικά ακίνητα εκμισθώνονται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Κατ' εξαίρεση το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο μπορεί να προβαίνει κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου του σε εκμισθώσεις άνευ διαγωνισμού:

α) Όταν η ετησία πρόσοδος παρά του εκμισθουμένου ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δέκα πέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ.

β) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων προς άλλα Εκκλησιαστικά Νομικά Πρόσωπα ή σε Οργανισμούς και Εκκλησιαστικά Ιδρύματα Κοινωφελούς χαρακτήρα Ιδιωτικού Δικαίου, τα οποία εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών ή άλλων σχετικών (προς εκπλήρωση των σκοπών τους) λειτουργικών αναγκών. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσης διατάξεως είναι εκείνος, ο οποίος ενδιαφέρει κατά προτεραιότητα και αποδεδειγμένα το κοινωνικό σύνολο ή κοινωνικές ομάδες και δεν περιορίζεται στα μέλη του νομικού προσώπου, εν πάση δε περιπτώσει δεν μπορεί να αποβλέπει σε οικονομικής φύσεως επιχείρηση. Περιορισμένης εκτάσεως οικονομικές δραστηριότητες ως πηγή προσθέτων πόρων κοινωφελούς ιδρύματος,

εφ' όσον εξυπηρετούν τον σκοπό της παραχωρήσεως, κρίνονται κατά περίπτωσιν από το όργανο που διοικεί το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο.

γ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση ακινήτων, που προορίζονται για εντελώς καθορισμένη ειδική εποχική χρήση και η οποία σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να διαρκέσει πλέον των επτά (7) μηνών.

δ) Όταν πρόκειται για εκμίσθωση με σκοπό την απόκτηση ή διατήρηση της νομής ακινήτου, όποτε η εκμίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα μέχρι δύο (2) ετών.

ε) Όταν ο δεύτερος επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή ασύμφορος κατά την αιτιολογημένη κρίση του οργάνου που διοικεί το Εκκλησιαστικό Νομικό Πρόσωπο.

στ) Κατ' εφαρμογή πάσης άλλης ειδικής διατάξεως νόμου, διά της οποίας επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου.

3. Το καθοριζόμενο διά της παραγράφου 2 περίπτωσις α' του παρόντος άρθρου ποσό δύναται να αναπροσαρμόζεται ανά τριετία δι' αποφάσεως του Μητροπολίτου.

4. Προ της εκμισθώσεως συντάσσεται από επιλεγόμενο ανεξάρτητο εκτιμητή (φυσικού ή νομικού προσώπου), που ασκεί κατ' επάγγελμα το έργον τούτο, Έκθεση Καταμετρήσεως καθώς και Εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας και μισθωτικής αξίας του προς εκμίσθωση εκκλησιαστικού ακινήτου. Σε καμιά περίπτωση το ζητούμενο μίσθωμα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης μισθωτικής αξίας του ακινήτου, ως προκύπτει εκ της ανωτέρω εκθέσεως. Σε περίπτωση άκαρπης δημοπρασίας δύναται να επαναδημοπρατηθεί με μείωση κατά 10% της τιμής της πρώτης προσφοράς. Εάν αποβεί άκαρπη και αυτή η δημοπρασία δύναται να εκμισθωθεί και με απευθείας σύμβαση.

Στην Έκθεση αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέση, τυχόν επωνυμία, η ακριβής διεύθυνση, η υπάρχουσα χρήση του ακινήτου, η αντικειμενική αξία, η παλαιότητα, η εμπορικότητα της περιοχής.

Άρθρον 3
Χρονική διάρκεια εκμισθώσεως

1. Η διάρκεια της μισθώσεως των εκκλησιαστικών ακίνητων καθορίζεται ελεύθερα αναλόγως της καταστάσεως του ακινήτου, εάν αυτό χρήζει ανακατασκευής, συντηρήσεως, διατηρήσεως. Μπορεί να καθορισθεί και μακροχρόνια μίσθωση αναλόγως την θέση και κατάσταση του ακινήτου και εάν για την συντήρηση του ή την ανακατασκευή του απαιτούνται ιδιαίτερα ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή και υπό την προϋπόθεση ότι τις επωμίζεται εξ ολοκλήρου. Ειδικώς διά τα αγροκτήματα και ελαιοκτήματα η διάρκεια είναι εξαετής, για δε τα λιβάδια μονοετής.

2. Σε κάθε περίπτωση για την δημοπράτηση εκμισθώσεως ακινήτων που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστατευόμενης επαγγελματικής ή άλλης χρήσεως λαμβάνονται υπ' όψιν και οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις κατ' εξαίρεση του παρόντος.

Άρθρον 4
Ειδικές εκμισθώσεις εκμετάλλευσης ακινήτων

1. Επιτρέπεται η κατάρτιση μακροχρονίου μισθώσεως διαρκείας έως ενενήντα (99) ετών για περιπτώσεις εκμεταλλεύσεως και αξιοποιήσεως μεγάλων αγόνων εκτάσεων ή γηπέδων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, οι οποίες απαιτούν ιδιαίτερα ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, όπως κατασκευή κτιρίων, τεχνικών έργων, εγκαταστάσεων και γενικώς την εκτέλεση μεγάλου επενδυτικού προγράμματος, με αυτοχρηματοδότηση ή όχι.

2. Η επιλογή του μισθωτή, εφ' όσον δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει με την διαδικασία του δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού, κατόπιν αιτιολογημένης αποφάσεως του διοικούντος οργάνου του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, γίνεται διά προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αξιολογήσεως προσφορών.

Σε κάθε περίπτωση οι όροι της διακηρύξεως πλειοδοτικού διαγωνισμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος καθορίζονται κατά περίπτωση με απόφαση του διοικούντος οργάνου του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

3. Στην κατά την προηγούμενη παράγραφο απόφαση θα περιλαμβάνονται ειδικοί όροι για τα οικονομικά, τεχνικά και λοιπά στοιχεία, ως και πιθανά επενδυτικά προγράμματα μελετοκατασκευών ή συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέως (Σ.Δ.Ι.Τ.) και τα κριτήρια αξιολογήσεως και βαθμολογίας για την επιλογή των υποψηφίων μισθωτών. Η διατύπωση των τελικών όρων της συμβάσεως θα γίνεται εντός του πλαισίου των όρων της προσκλήσεως και κατόπιν απ' ευθείας διαπραγματεύσεων. Η κατάρτιση συμβάσεως εξαρτάται από την απόλυτη κρίση του διοικούντος οργάνου του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

4. Επιτρέπεται η μίσθωση δια πολλαπλές χρήσεις, προσδιοριζόμενης, όμως, επακριβώς στο κείμενο του αρχικού μισθωτηρίου.

5. Μετά την υπογραφή του αρχικού μισθωτηρίου επιτρέπεται η μετατροπή της χρήσεως του μισθίου συνολικώς ή εν μέρει, μόνον εφ' όσον την εγκρίνει το διοικούν όργανον του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, το οποίον θα ορίσει τους όρους και τις προϋποθέσεις αυτής, κατόπιν προηγουμένης εγγράφου αιτήσεως του μισθωτή.

6. Η μακροχρόνια μίσθωση σε φυσικό πρόσωπο είναι ελευθέρως μεταβιβαστή κατ' αίτηση του καθολικού διαδόχου και κατόπιν εγγράφου αποδοχής του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

Άρθρον 5
Προκήρυξη Διαγωνισμού Εκμισθώσεως

1. Οι όροι πάσης μισθώσεως καθορίζονται υπό του διοικούντος οργάνου του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου και περιλαμβάνονται στην σχετική διακήρυξη διαγωνισμού.

2. Η διακήρυξη του διαγωνισμού υπογράφεται διά την Ιερά Μητρόπολη, Ι. Μονές, Ενορίες υπό του Μητροπολίτου, Ηγουμένου και Προέδρου του Εκκλησιαστικού Συμβουλίου αντιστοίχως και, όσον αφορά στα εκκλησιαστικά Ν.Π.Ι.Δ., υπό των αρμοδίως εξουσιοδοτημένων

οργάνων τους, δημοσιεύεται δε δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες προ του διαγωνισμού, δι' αναρτήσεως στην ιστοσελίδα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή στην ιστοσελίδα της Ιεράς Μητροπόλεως. Για τις εκμισθώσεις με ετήσιο μίσθωμα, που υπερβαίνει το ποσό των δέκα πέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, περίληψη της διακηρύξεως δημοσιεύεται σε μία ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες δέκα ημέρες προ του διαγωνισμού. Το μέγεθος της δημοσιότητας πρέπει να είναι ανάλογο της τιμής εκκινήσεως και του προσδοκώμενου αποτελέσματος του διαγωνισμού σε συνάρτηση προς το κόστος της δημοσιότητας.

3. Η διακήρυξη μπορεί να παραπέμπει στις ισχύουσες για τα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα διατάξεις του παρόντος Κανονισμού και να περιλαμβάνει: Τον χρόνο (ημερομηνία, ώρα ενάρξεως και λήξεως), τον τόπο διενεργείας της δημοπρασίας, τον τρόπο κατακυρώσεως του αποτελέσματος, την περιγραφή του ακινήτου καθ' ό,τι αφορά στο είδος, την θέση, τις συγκεκριμένες επιτρεπτές χρήσεις, το εμβαδόν, την τιμή εκκινήσεως της δημοπρασίας και του καταβλητέου μισθώματος, τις τυχόν σταδιακές αναπροσαρμογές του μισθώματος και, ιδιαίτερα επί πολυετών μισθώσεων, τον τρόπο και τον τόπο καταβολής του μισθώματος, τη διάρκεια της μισθώσεως και τους λοιπούς όρους, με τους οποίους θα συμφωνηθεί η εκάστοτε συγκεκριμένη μίσθωση.

Άρθρον 6
Χρόνος και τόπος διεξαγωγής του διαγωνισμού

1. Οι διαγωνισμοί εκμισθώσεων ήδη εκμισθωμένων ακινήτων διενεργούνται εντός του προηγουμένου από της λήξεως της υπαρχούσης μισθώσεως τριμήνου και πάντως αμελλητί (άνευ υπαιτίου καθυστερήσεως) για αυτές που ήδη έχουν λήξει.

2. Οι διαγωνισμοί διενεργούνται από επιτροπές, οι οποίες ορίζονται υπό του διοικούντος οργάνου του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου ταυτόχρονα με την λήψη αποφάσεως διά την εκμίσθωση του ακινήτου. Αυτό ισχύει και στους διαγωνισμούς με έγγραφες προσφορές ή με έγγραφη προσφοράς και πρόσθετη δυνατότητα βελτιώσεως της προσφοράς.

3. Οι διαγωνισμοί διεξάγονται στην έδρα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή στα γραφεία της Ιεράς Μητροπόλεως Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού.

4. Οι προσφορές υποβάλλονται προς την αρμόδια Επιτροπή διενεργείας του διαγωνισμού κατά την ημερομηνία και ώρα που ορίζεται στην διακήρυξη.

Άρθρον 7
Τρόπος διενέργειας του διαγωνισμού

1. Για την συμμετοχή στον διαγωνισμό απαιτείται κατάθεση εγγυήσεως είτε δι' εγχειρίσεως χρηματικού ποσού τοις μετρητοίς στο ταμείο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή διά καταθέσεως εγγυητικής επιστολής ανεγνωρισμένης στην Ελλάδα τράπεζας. Προσφορές άνευ εγγυήσεως δεν γίνονται δεκτές προς κατάθεση. Η εγγύηση συμμετοχής ορίζεται κατ' εκτίμηση σε ποσόν ίσο προς το ένα δωδέκατο (1/12) των μισθωμάτων της ετήσιας μισθωτικής περιόδου βάσει του μισθώματος της τιμής εκκινήσεως, εκτός εάν άλλως ορίζεται στην διακήρυξη.

2. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στο διαγωνισμό πρέπει να είναι τριμήνου διαρκείας, εκτός τυχόν αντίθετης και αυστηρότερης πρόβλεψης στην διακήρυξη.

3. Με την εγγυητική επιστολή το Πιστωτικό Ίδρυμα θα αναλαμβάνει την υποχρέωση καταβολής του καθορισμένου ποσού άνευ δικαιώματος να ερευνά αν πράγματι υπάρχει ή αν είναι νόμιμη η απαίτηση (κυρία οφειλή) προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, διά μόνης της δηλώσεως του νομίμου εκπροσώπου του για την κατάπτωση της εγγυήσεως.

4. Οι εγγυητικές επιστολές πρέπει να περιλαμβάνουν τον εκδότη υπό πλήρη επωνυμία και διεύθυνση, ημερομηνία εκδόσεως, τον αριθμό της εγγυητικής επιστολής, το δικαιούχο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο προς το οποίο απευθύνεται, το καλυπτόμενο διά της εγγυήσεως ποσό, την σχετική διακήρυξη και την ημερομηνία του διαγωνισμού και τους όρους ότι: καλύπτει εκείνον, ο οποίος θα κάμει χρήση της διά καταθέσεως της προς την Επιτροπή του διαγωνισμού ασχέτως ονομαστικού προσδιορισμού, η εγγύηση παρέχεται ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα, ο δε εκδότης παραιτείται της ενστάσεως της διαιρέσεως και διζήσεως, το ποσό της εγγυήσεως τηρείται στην διάθεση του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και θα καταβληθεί ολικά ή μερικά εντός τριών (3) ημερών κατόπιν απλής ειδοποιήσεως δι' εγγράφου του νομίμου εκπροσώπου.

5. Η εγγυητική επιστολή συμμετοχής στον διαγωνισμό ή τα μετρητά, τα οποία κατατέθηκαν, αποδίδονται στον τελευταίο πλειοδότη (υπερθεματιστή) κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου ή κατόπιν της μη εγκρίσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού, στους υπολοίπους συμμετέχοντας στο τέλος του διαγωνισμού.

6. Οι προσφορές διατυπώνονται προφορικά, εκτός εάν στην διακήρυξη καθορίζεται ο έγγραφος τύπος υποβολής τους είτε ο έγγραφος τύπος με δυνατότητα βελτιώσεως προφορικά στο επόμενο στάδιο του διαγωνισμού, και όπως η χρονική στιγμή και ο τόπος ορίζονται από την διακήρυξη ή προβλέπονται από αυτήν.

7. Κάθε προσφορά πλειοδότη πρέπει να είναι ανώτερη της αμέσως προηγουμένης κατά ποσό ίσο προς 2% τουλάχιστον της τιμής εκκινήσεως και η πρώτη προσφορά επίσης κατά ποσοστό 2% ανώτερη της τιμής εκκινήσεως.

8. Προσφορά για λογαριασμό άλλου προσώπου δεν αποκλείεται, αρκεί να παραδίδεται από τον εμφανιζόμενο, πλην της εγγυητικής επιστολής, και σχετικό πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο με νόμιμη θεώρηση της γνησιότητας της υπογραφής, κατά την κατάθεση της προσφοράς, ειδάλλως θεωρείται αμάχητα ο συμμετέχων ως πλειοδότης και ατομικώς για τον εαυτόν του. Για τα νομικά πρόσωπα και τις εταιρείες το πληρεξούσιο ιδιωτικό έγγραφο υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου η της εταιρείας.

9. Ο διαγωνισμός διεξάγεται και περατώνεται χωρίς διακοπή εντός του καθοριζομένου από την διακήρυξη χρόνου. Για την διενέργεια του συντάσσεται πρακτικό, το οποίο μετά την λήξη του διαγωνισμού και την ανακήρυξη του τελευταίου πλειοδότη υπογράφεται από την

Επιτροπή και από τον τελευταίο πλειοδότη. Παράταση του καθορισμένου χρόνου λήξεως του διαγωνισμού επιτρέπεται, εφ' όσον συνεχίζονται οι προσφορές. Κατόπιν λήξεως του διαγωνισμού καμιά προσφορά δεν γίνεται δεκτή.

10. Η Επιτροπή διεξαγωγής του διαγωνισμού μετά το τέλος του συντάσσει έκθεση, διά της οποίας εκφέρει την γνώμη της για το σύμφορον ή όχι της προσφοράς του πλειοδότη και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος της δημοπρασίας.

11. Στον διαγωνισμό δι' εγγράφων προσφορών, οι οικονομικές προσφορές πρέπει να περιέχονται σε σφραγισμένους φακέλους, κατατίθενται στην επιτροπή διενεργείας του διαγωνισμού εντός του οριζομένου από την διακήρυξη χρονικού διαστήματος, συνοδεύονται από την εγγύηση και τα νομιμοποιητικά και λοιπά έγγραφα που ορίζονται στην διακήρυξη. Οι προσφορές υποχρεωτικά αναγράφουν το ονοματεπώνυμο, την επωνυμία και την διεύθυνση του προσφέροντος, το προσφερόμενο μίσθωμα ολογράφως και αριθμητικώς και είναι υπογεγραμμένες υπό του υποψηφίου. Με την ολοκλήρωση της καταθέσεως των εγγράφων προσφορών και τον έλεγχο των νομιμοποιητικών και λοιπών δικαιολογητικών εγγράφων, η Επιτροπή σε δημόσια συνεδρίαση αποσφραγίζει τους φακέλους των οικονομικών προσφορών και συντάσσει πρακτικό που περιέχει τα ονόματα των προσφερόντων και τα αντίστοιχα προσφερόμενα ποσά. Όταν δεν ακολουθεί στάδιο βελτιώσεως των εγγράφων προσφορών με προφορικές βελτιώσεις, το πρακτικό ολοκληρώνεται με την ανακήρυξη ως (προσωρινού) πλειοδότη του προσφέροντος το μεγαλύτερο μίσθωμα και υπογράφεται από την επιτροπή και τον πλειοδότη. Έπειτα η επιτροπή συντάσσει έκθεση, διά της οποίας εκφέρει την γνώμη της για το σύμφορον ή όχι της τελικής προσφοράς και προτείνει την κατακύρωση ή όχι του αποτελέσματος.

12. Άλλως κατά την ίδια ή επομένη δημόσια συνεδρίαση της επιτροπής συνεχίζεται ο διαγωνισμός με την υποβολή προφορικών προσφορών κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 7 του παρόντος πλην αντίθετης πρόβλεψης στην διακήρυξη. Η υποβολή των προφορικών προσφορών διεξάγεται και τελειώνει χωρίς διακοπή μέσα στον χρόνο, τον οποίο προέβλεψε η διακήρυξη. Για την διενέργεια των προφορικών πλειοδοσιών συντάσσεται πρακτικό, τηρείται δε η διαδικασία των τελευταίων περιόδων της προηγούμενης παραγράφου.

Άρθρον 8
Κατακύρωση αποτελέσματος -
Επανάληψη διαγωνισμού

1. Για την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού αποφασίζει κατ' ελεύθερη κρίση το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο.

2. Σε κάθε περίπτωση η έγκριση ή όχι του αποτελέσματος μπορεί να γίνει εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την διενέργεια του διαγωνισμού.

3. Σε περίπτωση αρνήσεως του τελευταίου πλειοδότη να υπογράψει το πρακτικό διεξαγωγής της δημοπρασίας ή το μισθωτήριο συμβόλαιο ή να προσκομίσει εγγύηση καλής εκτελέσεως των όρων της μίσθωσης εντός της προθεσμίας που ορίστηκε από της εγγράφου ειδοποιήσεώς του, περί της οποίας γίνεται μνεία στο πρακτικό, καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου λόγω ποινικής ρήτρας, το δε ακίνητο επαναδημοπρατείται σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη, επιφυλασσομένου του δικαιώματος του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου να επιδιώξει την αποκατάσταση πάσης περαιτέρω θετικής η αποθετικής ζημίας.

4. Κατά την περίπτωση της ανωτέρω παραγράφου, αντί επαναλήψεως του διαγωνισμού επιτρέπεται κατόπιν αιτιολογημένης απόφασης του διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου, όταν συντρέχει λόγος δημοσίου συμφέροντος ή εκκλησιαστικής ωφελείας, ιδίως όταν η μισθωτική αξία είναι μικρή, να καλείται ο δεύτερος πλειοδότης για την υπογραφή μισθωτηρίου, εάν θέλει, με την τιμή της προσφοράς του. Στην περίπτωση αυτή τα δικαιώματα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου για κατάπτωση της εγγυήσεως της προηγούμενης παραγράφου παραμένουν αναλλοίωτα.

5. Ο κατά τα ως άνω επαναληπτικός διαγωνισμός σε βάρος του τελευταίου πλειοδότη διενεργείται εντός είκοσι (20) ημερών από της ημέρας διεξαγωγής του αρχικού διαγωνισμού, και στην περίπτωση της αρνήσεως υπογραφής του πρακτικού διενεργείας αυτού ή από της λήξεως της προθεσμίας υπογραφής του μισθωτηρίου.

6. Κατά τον επαναληπτικό διαγωνισμό δεν δικαιούται να λάβει μέρος ο τελευταίος πλειοδότης, σε βάρος του οποίου γίνεται η επαναδημοπράτηση. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του αρχικού διαγωνισμού.

Ως τιμή εκκίνησης στον επαναληπτικό διαγωνισμό ορίζεται η ίδια της προηγουμένης δημοπρασίας, εκτός εάν άλλως αποφασίσει το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο.

7. Οι επαναληπτικοί διαγωνισμοί προκηρύσσονται με περιληπτική διακήρυξη αναφερόμενη στους όρους της αρχικής, πραγματοποιούνται κατόπιν είκοσι (20) τουλάχιστον ημερών από την δημοσίευση της περιληπτικής διακήρυξης και διεξάγονται κατά την ίδια διαδικασία του αρχικού διαγωνισμού.

8. Σε περίπτωση που ο επαναληπτικός διαγωνισμός αποβεί άγονος ή επιτευχθεί μικρότερο μίσθωμα, δι' αποφάσεως του διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου μπορεί να αποφασιστεί η προκήρυξη νέου διαγωνισμού με διαφορετικούς πλέον όρους, επέρχεται δε κατάπτωση της εγγυήσεως του αρχικού διαγωνισμού.

Άρθρον 9
Σύμβαση Μισθώσεως

1. Εντός πέντε (5) ημερών από την κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού, καλείται εγγράφως ο πλειοδότης που αναδείχθηκε και εντός προθεσμίας όχι μακρότερης των τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή της προσκλήσεως να προσέλθει προς υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως, προσκομίζοντας την προβλεπομένη εγγύηση σε μετρητά ή εγγυητική επιστολή καλής εκτελέσεως της συμβάσεως κατά τα προβλεπόμενα στις

παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού, ποσού ίσου τουλάχιστον προς τα μισθώματα δύο μηνών, διαρκείας μεγαλύτερης τουλάχιστον επί τρίμηνο του χρόνου, για τον οποίο μισθώνεται το ακίνητο, πλην τυχόν αντίθετης και αυστηρότερης πρόβλεψης της διακηρύξεως. Από την κατάθεση της εγγύησης αυτής επιστρέφεται η εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό. Η εγγύηση καλής εκτέλεσης επιστρέφεται άτοκα εντός μηνός από την επιστροφή της χρήσεως του ακινήτου στο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο και την διαπίστωση εκπλήρωσης όλων των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή.

2. Με την υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως, η οποία καταρτίζεται σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης, ο μισθωτής θεωρείται ότι παραλαμβάνει ταυτόχρονα την χρήση του μισθίου, το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δεν υποχρεούται στην εγκατάσταση και αρχίζει η υποχρέωση του προς καταβολή του μισθώματος και προς τήρηση όλων των λοιπών όρων της συμβάσεως. Όλοι οι όροι της μισθωτικής σύμβασης είναι ουσιώδεις, η δε μη τήρηση έστω και ενός από αυτούς δημιουργεί νόμιμο λόγο αποβολής του μισθωτή από το μίσθιο. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται της υποχρεώσεως καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση μη χρήσεως του μισθίου, η οποία δεν οφείλεται σε αποκλειστική υπαιτιότητα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

Μεταβολή ή καθ' οιονδήποτε τρόπο επέκταση της συμφωνημένης χρήσεως του μισθίου απαγορεύεται απολύτως.

3. Τα έξοδα δημοπρασίας και δημοσιεύσεων βαρύνουν τον μισθωτή και εξοφλούνται ταυτόχρονα με την υπογραφή της μισθωτικής συμβάσεως.

4. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δεν φέρει καμιά απολύτως υποχρέωση για οποιεσδήποτε δαπάνες ούτε τις πλέον αναγκαίες επί του μισθίου, ούτε ευθύνεται για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου απέναντι του μισθωτή.

Θεωρείται ότι ο μισθωτής λαμβάνει γνώση της καταστάσεως αυτής κατόπιν υπογραφής του μισθωτηρίου και δεν δικαιούται από αυτήν την αιτία να απαιτήσει μείωση του μισθώματος ή να καταγγείλει την μίσθωση για τους ανωτέρω λόγους.

5. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί σε καλή κατάσταση το μίσθιο και δεν μπορεί να επιφέρει μετατροπές σε τούτο χωρίς προηγουμένη έγγραφη συναίνεση του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου. Οποιαδήποτε προσθήκη, οικοδόμημα, και εν γένει βελτίωση του μισθίου από τον μισθωτή παραμένει μετά την λήξη της μίσθωσης σε όφελος του μισθίου, χωρίς καμιά αξίωση αποζημιώσεως από τον μισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται να προβεί σε αφαίρεση αυτών ή σε συμψηφισμό της αξίας τους προς οποιαδήποτε άλλη χρηματική υποχρέωση του έναντι του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

Άρθρον 10
Παράταση - Αναμίσθωση - Λύση της μίσθωσης

1. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως ή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται. Επίσης, δεν επιτρέπεται η υπεκμίσθωση όλου ή μέρους του μισθίου, ούτε η μερική ή ολική παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου, μετά ή άνευ ανταλλάγματος. Ο μισθωτής υποχρεούται, όπως μετά την λήξη της μισθώσεως να εκκενώσει και παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, άλλως υπόκειται σε έξωση με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις.

2. Κατ' εξαίρεση επί επαγγελματικών μισθώσεων επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου προς εταιρεία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης, η οποία θα συσταθεί με συμμετοχή του μισθωτή με τους ιδίους-ισχύοντες μετά του αρχικού μισθωτή - συμβατικούς όρους. Έναντι του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον ο μισθωτής και η εταιρεία, προς την οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Επιτρέπεται διά μία φορά συμβατική μεταβολή στα πρόσωπα της εταιρείας, εφ' όσον δεν αφορά στον αρχικό μισθωτή. Η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου κατά τις περιπτώσεις αυτές γνωστοποιείται προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο εγγράφως εντός τριάντα (30) ημερών. Η ανωτέρω υποχρέωση γνωστοποιήσεως περιλαμβάνει και το αντίγραφο της σχετικής συμβάσεως, όσο και τα στοιχεία εκείνων, προς τους οποίους γίνεται η παραχώρηση.

3. Στην περίπτωση εκποιήσεως εκμισθωμένου υπό εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ακινήτου, η μίσθωση λύεται αζημίως διά το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει την χρήση του μισθίου μετά πάροδο ευλόγου προθεσμίας δύο έως πέντε μηνών από της εγγράφου ειδοποιήσεως του. Σχετικός όρος πρέπει να περιλαμβάνεται στην διακήρυξη της μισθώσεως και στο μισθωτήριο συμβόλαιο. Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται για τις ειδικές εκμισθώσεις εκμεταλλεύσεως ακινήτων του άρθρου 4 και τις επαγγελματικές μισθώσεις.

4. Την λύση της μισθώσεως για κάθε παράβαση των όρων του μισθωτηρίου, αφού ο καθένας από αυτούς θεωρείται ουσιώδης, αποφασίζει το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο ή το αρμοδίως εξουσιοδοτημένο όργανο. Ακολούθως καταπίπτει η εγγύηση της καλής εκτελέσεως, καταγγέλλεται η μίσθωση και ο μισθωτής αποβάλλεται από το μισθίο κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 11
Περιπτώσεις παραχώρησης χρήσεως

1. Εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται να παραχωρεί την χρήση ακινήτων του για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος, εν όλω ή εν μέρει, σε Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και εν γένει Ν.Π.Ι.Δ., εφ' όσον εκπληρούν κοινωφελείς σκοπούς, για την ικανοποίηση των στεγαστικών και άλλων σχετικών λειτουργικών αναγκών για την εκπλήρωση των σκοπών τους. Κοινωφελής σκοπός για την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως είναι ο προσδιοριζόμενος κατ' άρθρον 2 του παρόντος.

2. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δύναται να παραχωρεί ακίνητα του διά ορισμένο ή αόριστο χρόνο εις Ο.Τ.Α. ή άλλους φορείς του δημοσίου τομέα με δυνατότητα ανεγέρσεως κτιρίων ή μετατροπών στα υπάρχοντα κτίρια, με δαπάνες του χρήστη, κατόπιν ρητής προεγκρί-

σεως υπό του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή/και της Υπηρεσίας Δομήσεως (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος ή της Διευθύνσεως Οικοδομικού και Κτιριοδομικού κανονισμού (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υ.ΠΕ.Κ.Α. (όπου πρέπει) των σχετικών σχεδίων.

Στους όρους της παραχωρήσεως θα περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς ότι το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δεν στερείται του δικαιώματος άρσεως της παραχωρήσεως άνευ αποζημιώσεως του χρήστη, εκτός εάν ο χρήστης απαιτήσει την σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για την παραχώρηση, στο οποίο θα αναγράφονται ρητά οι προϋποθέσεις και οι όροι της αποζημιώσεως του καθώς και οι όροι της ανακλήσεώς της.

3. Οι πάσης φύσεως φόροι, δαπάνες, τέλη κ.λπ., τα οποία βαρύνουν το ακίνητο, καταβάλλονται αποκλειστικά από τον χρήστη.

Άρθρο 12
Διαδικασία παραχωρήσεως της χρήσεως - Ανάκληση

1. Η παραχώρηση της χρήσεως ακινήτων εκκλησιαστικών νομικών προσώπων γίνεται με απόφαση του διοικούντος οργάνου ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου, με την οποία προσδιορίζονται ακριβώς ο σκοπός για τον οποίον πρόκειται να χρησιμοποιηθεί το ακίνητο, ο χρόνος διαρκείας της παραχωρήσεως, το ποσό του τυχόν καταβλητέου εφ' άπαξ ή καταβαλλομένου περιοδικώς ανταλλάγματος, οι όροι αναπροσαρμογής του ανταλλάγματος ως και κάθε άλλος αναγκαίος όρος κατά την κρίση του διοικούντος οργάνου ή του αρμοδίως εξουσιοδοτημένου οργάνου.

2. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο έχει το δικαίωμα να ανακαλεί μονομερώς πάσα παραχώρηση χρήσεως ακινήτου του, ανεξαρτήτως πότε η υπό ποίου εγένετο για εγκατάλειψη της χρήσεως η λόγω μη τηρήσεως των όρων του παραχωρητηρίου. Πάσα προσθήκη η βελτίωση στο ακίνητο παραμένει προς όφελος αυτού, άνευ υποχρεώσεως προς καταβολή αποζημιώσεως προς οποιονδήποτε, εκτός εάν άλλως ορίστηκε στην σύμβαση παραχωρήσεως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ

Άρθρο 13
Τρόπος εκποιήσεων

1. Η εκποίηση των ακινήτων των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων διενεργείται κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, του οποίου οι όροι καθορίζονται με απόφαση του διοικούντος το νομικό πρόσωπο οργάνου και αναφέρονται στην διακήρυξη.

2. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η άνευ διαγωνισμού εκποίηση ακινήτων προς το Ελληνικό Δημόσιο, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ., Δημόσιες Επιχειρήσεις και άλλα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, τα οποία εκπληρούν σκοπούς κοινής ωφελείας, όπως νοούνται κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος Κανονισμού. Επί πλέον είναι επιτρεπτή η άνευ διαγωνισμού εκποίηση, όταν δεν είναι δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, όπως π.χ. επί συνιδιοκτητών οικοπέδων ή συνιδιοκτητών παλιών οικημάτων. Οι απ' ευθείας εκποιήσεις γίνονται κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου, με την οποία καθορίζονται οι όροι της πωλήσεως και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος. Σε καμιά περίπτωση το ζητούμενο τίμημα δεν δύναται να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης αγοραίας αξίας υπό του ανεξαρτήτου εκτιμητή του άρθρου 2 παρ. 4 του παρόντος.

3. Κατ' εξαίρεση, εφ' όσον επί εκκλησιαστικών ακινήτων δημιουργήθησαν νομικές και πραγματικές καταστάσεις που παρακωλύουν την άσκηση νομής και κατοχής και εν γένει την ελεύθερη διαχείριση των κατά την κρίση του διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου, επιτρέπεται, εφ' όσον ήθελε κριθεί σύμφορος από το διοικούν όργανον, η προς συμβιβασμό και διακανονισμό της υποθέσεως απ' ευθείας εκποίηση ακινήτου στις σημερινές τιμές προς ιδιώτες, τηρούμενης της διαδικασίας επικαίρου εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του προ της εκποιήσεως κατά τα εν άρθρω 2 παρ. 4 διαλαμβανόμενα, εφ' όσον, όμως, ο αγοραστής διατηρεί επί τριάντα (30) έτη αδιατάρακτον νομή και κατοχή του ακινήτου ο ίδιος ή οι δικαιοπάροχοι του στην νομή του ακινήτου. Η τιμή της εκποιήσεως είναι δυνατόν κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου να μειώνεται έναντι της εκτιμηθείσης σημερινής κατά ποσοστό ένα τοις εκατόν (1%) ανά έτος ασκήσεως νομής υπό του αγοραστού ή των δικαιοπαρόχων του για το πέραν της εικοσαετίας διάστημα παραμονής του εις το ακίνητο και πάντως έως ποσοστού μειώσεως τριάντα τοις εκατό (30%) κατ' ανώτατο όριο.

4. Για περιπτώσεις ακινήτων εκκλησιαστικών νομικών προσώπων, που βρίσκονται στην αλλοδαπή, εφαρμόζονται όσες διατάξεις περί εκποιήσεων των εν τη ημεδαπή κειμένων ακινήτων είναι δυνατόν να τύχουν εφαρμογής συμβατώς κατά περίπτωση λαμβανομένων υπ' όψιν των εντοπίων πραγματικών και νομικών συνθηκών δυνάμει αιτιολογημένης αποφάσεως του διοικούντος οργάνου. Διά της αυτής αποφάσεως ανά συγκεκριμένο ακίνητο προσδιορίζονται οι όροι της εκποιήσεως και τα όργανα ή τα πρόσωπα, ενώπιον των οποίων θα διενεργηθεί η εκποίηση.

5. Ειδικές διατάξεις νόμων που προβλέπουν την άνευ διαγωνισμού εκποίηση εκκλησιαστικών ακινήτων εξακολουθούν να ισχύουν.

6. Στην έννοια της εκποιήσεως περιλαμβάνεται και η παραχώρηση κυριότητας ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής, η οποία διενεργείται διά δημοσίου διαγωνισμού, καθώς επίσης και η παραχώρηση σε τρίτον για ορισμένο χρονικό διάστημα «δικαιώματος επιφανείας» επί εκκλησιαστικού ακινήτου, κατ' άρθρο 47 παρ. 3 του ν. 590/1977, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 68 παρ. 1, υποπαρ. 5 του ν. 4235/2014.

7. Προ πάσης εκποιήσεως συντάσσεται υπό της αρμοδίας Οικονομικής Υπηρεσίας του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή υπό επιλεγομένου ανεξαρτήτου εκτιμητή (φυσικού ή νομικού προσώπου), που ασκεί με άδεια και κατ' επάγγελμα το έργο τούτο και με τα προσόντα του άρθρου 2 παρ. 4 του παρόντος, Έκθεση Καταμετρήσεως καθώς και Εκτιμήσεως της αγοραίας

αξίας του προς εκποίηση εκκλησιαστικού ακινήτου. Στην Έκθεση αναφέρονται ο Ο.Τ.Α., ο οικισμός, η θέση, η τυχόν επωνυμία, η ακριβής διεύθυνση και η υπάρχουσα χρήση του ακινήτου. Ειδικότερα επί μη οικοδομημένων οικοπέδων, γηπέδων ή εκτάσεων συντάσσεται πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα με πρόσθετες πληροφορίες οδοιπορικού προσβάσεως, τοπογραφικής διαμορφώσεως του ακινήτου και της περιοχής, στην οποία βρίσκεται τυχόν καλλιέργεια ή άρδευση. Για οικοδομημένα γήπεδα ή αστικά ακίνητα πέραν του τοπογραφικού, πρέπει να υφίστανται και σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων, τα οποία εμφανίζουν την συνολική οικοδομημένη επιφάνεια και τον όγκο των κτισμάτων. Σε καμιά περίπτωση το ζητούμενο τίμημα δεν μπορεί να υπολείπεται της προσδιοριζόμενης αγοραίας αξίας του ακινήτου, όπως προκύπτει από την ανωτέρω έκθεση.

8. Επιτρέπεται η λόγω δωρεάς παραχώρηση άνευ ανταλλάγματος εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου από εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο.

Άρθρον 14
Προκήρυξη, χρόνος, τόπος, τρόπος διενεργείας διαγωνισμού κατακύρωση αποτελέσματος - επαναληπτικός διαγωνισμός

1. Οι αναφερόμενες στις εκμισθώσεις ρυθμίσεις των άρθρων 5, 6, 7 και 8 του παρόντος Κανονισμού εφαρμόζονται και επί των εκποιήσεων με την αναγκαία ανάλογη εφαρμογή των λεκτικών προσαρμογών.

2. Για τις εκποιήσεις η διακήρυξη πρέπει να παραπέμπει σε πλήρη τοπογραφική αποτύπωση και ακριβές εμβαδό του ακινήτου, για οικοδομημένα γήπεδα ή αστικά ακίνητα, σχέδια κατόψεων, στα οποία να εμφαίνεται το εμβαδόν, ο όγκος των κτισμάτων, ο προσδιορισμός της θέσεως, έτσι ώστε να χωροθετείται το ακίνητο πλήρως για τους ενδιαφερομένους πλειοδότες.

3. Η εξόφληση του τιμήματος προβλέπεται από την διακήρυξη και μπορεί να γίνει με εφ' άπαξ καταβολή ή τμηματικώς σε άτοκες ή έντοκες δόσεις. Η με οποιονδήποτε τρόπο πίστωση μέρους ή συνόλου του τιμήματος επιτρέπεται μόνο υπό την εξασφάλιση παρακρατήσεως της κυριότητος.

4. Ο φόρος μεταβιβάσεως, τα τέλη χαρτοσήμου και όλοι οι έτεροι συναφείς φόροι και τέλη, τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα, δικηγορικές αμοιβές, δικαιώματα Ταμείου Νομικών, δικαιώματα δικηγορικών συλλόγων και οποιοδήποτε άλλο έξοδο, ακόμη και εάν δεν αναφέρεται στον παρόντα, όπως και τα έξοδα μεταγραφής βαρύνουν πάντοτε και ανεξαρτήτως ύψους τον αγοραστή. Τα έξοδα δημοσιεύσεων και δημοπρασίας, τα οποία συγκεκριμένα, το καθένα αυτοτελώς, αναφέρονται σε απόλυτο αριθμό στην διακήρυξη και αφορούν μόνο στο συγκεκριμένο διαγωνισμό, βαρύνουν τον αγοραστή.

5. Η εκποίηση των ακινήτων του άρθρου 47 παρ. 1 του ν. 590/1977 και των ακινήτων των Ιερών Μονών υπόκειται στη διαδικασία εγκρίσεως της προκηρύξεως και του αποτελέσματος της δημοπρασίας από τη Διαρκή Ιερά Σύνοδο της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Άρθρον 15
Σύμβαση Εκποιήσεως

1. Κατόπιν της κατακυρώσεως του αποτελέσματος της δημοπρασίας, γνωστοποιείται αμέσως προς τον πλειοδότη η απόφαση κατακυρώσεως και καλείται αμελλητί εγγράφως να προσέλθει εντός προθεσμίας δέκα πέντε (15) ημερών για την παραλαβή του χρηματικού καταλόγου εξοφλήσεως του τιμήματος και ετοιμασία του πωλητηρίου συμβολαίου και εντός προθεσμίας το αργότερο τριάντα (30) ημερών να υπογράψει το σχετικό πωλητήριο συμβόλαιο.

2. Το πωλητήριο συμβόλαιο αναλόγως προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο υπογράφεται υπό του αρμοδίου οργάνου του Μητροπολίτου, Ηγουμένου η Προέδρου του Εκκλησιαστικού Συμβουλίου. Η σύμβαση πωλήσεως θεωρείται οριστικά τελειωμένη από την υπογραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου και από του χρόνου αυτού μετατίθεται ο κίνδυνος αλλά και μεταβιβάζονται τα οφέλη του πράγματος προς τον αγοραστή.

3. Το τίμημα καταβάλλεται ολόκληρο προ της υπογραφής του συμβολαίου μεταβιβάσεως, σε περίπτωση δε προβλέψεως της διακηρύξεως περί καταβολής του σε δόσεις, ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει την πρώτη δόση προ της υπογραφής του συμβολαίου. Στην περίπτωση αυτή είναι υποχρεωτική η αναγραφή διαλυτικής αιρέσεως υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου διά την περίπτωσιν μη εμπροθέσμου εξοφλήσεως δόσεως.

4. Καθυστέρηση εξοφλήσεως δύο οποιωνδήποτε δόσεων ανεξαρτήτως διαδοχικής ή μόνης της τελευταίας, συνεπάγεται αυτοδίκαια διάλυση της συμβάσεως πωλήσεως, οπότε η μεν κυριότητα του ακινήτου επανέρχεται στο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, οι δε δόσεις που καταβλήθηκαν καταπίπτουν λόγω ποινικής ρήτρας υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου. Μόνο κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι δεν εκπληρώθηκε η αίρεση καινά επιδιωχθεί η είσπραξη της ληξιπροθέσμου δόσεως πλέον τόκων υπερημερίας ή και των άληκτων δόσεων ακόμη, οι οποίες καθίστανται αμέσως απαιτητές, σύμφωνα προς τις σχετικές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων διατάξεις. Αναφορικά προς τα ανωτέρω πρέπει να περιλαμβάνεται σχετικός ρητός όρος στην διακήρυξη και το περί μεταβιβάσεως συμβολαιογραφικό έγγραφο. Κατόπιν της ολοσχερούς εξοφλήσεως του τιμήματος ο αγοραστής δύναται να ζητήσει την χορήγηση, δαπάναις του, συμβολαιογραφικής εξοφλητικής αποδείξεως.

5. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο έχει δικαίωμα εγγραφής υποθήκης επί του πωλουμένου ακινήτου, στην περίπτωση που υπάρχει πίστωση του τιμήματος και δεν έχει παρακρατηθεί η κυριότητα, ανεξαρτήτως εάν αυτό προβλέπεται από την Διακήρυξη. Τα έξοδα της υποθήκης βαρύνουν σε κάθε περίπτωση τον αγοραστή.

6. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο από την υπογραφή του συμβολαίου πωλήσεως δεν ευθύνεται σε καμία απολύτως περίπτωση για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του πωληθέντος ακινήτου ή διά επ' αυτού υπάρχοντα βάρη και δουλείες. Μόνο με την συμμετοχή

στον αντίστοιχο διαγωνισμό τεκμαίρεται αμάχητα ότι ο προσφέρων έχει λάβει γνώση υπ' ευθύνη του και έχει εξετάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου ως και την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

7. Σε περίπτωση εκνικήσεως επιστρέφεται το καταβληθέν τίμημα άτοκα και στην περίπτωση μερικής εκνικήσεως επιστρέφεται στον αγοραστή ανάλογο ποσό, το οποίο καθορίζεται από το όργανο, που διοικεί το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο.

8. Η εκποίηση μισθωμένων ακινήτων επιφέρει τις κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 10 του παρόντος συνέπειες. Σχετικός όρος δέον να αναφέρεται στην διακήρυξη και να έχει κατοχυρωθεί το σχετικό δικαίωμα του εκκλησιαστικού νομικού πρόσωπου διά αυτοδίκαια λύση της μισθώσεως στο μισθωτήριο του εκποιουμένου μισθωμένου ακινήτου. Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται στις μακροχρόνιες μισθώσεις του άρθρου 4 του παρόντος Κανονισμού και στις επαγγελματικές μισθώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Δ΄
ΑΝΤΑΛΛΑΓΕΣ

Άρθρο 16

1. Επιτρέπεται η ανταλλαγή εκκλησιαστικού ακινήτου με ιδιωτικό ή ιδιωτικά ακίνητα κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου, η οποία αιτιολογεί την επιδιωκόμενη ανταλλαγή και καθορίζει τα κριτήρια συγκρισιμότητας των προς ανταλλαγή ακινήτων, τον τρόπο υποβολής και τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά, τον επιμερισμό των εξόδων πραγματοποιήσεως της ανταλλαγής και τον τρόπον δημοσιότητας της μελετουμένης ανταλλαγής. Δύναται να προβεί σε ανταλλαγή ακινήτου το νομικό πρόσωπο και στην περίπτωση που εκ των συνθηκών επιβάλλεται ή έχει συμφέρον για την πραγματοποίηση των σκοπών του.

2. Τα προς ανταλλαγή ακίνητα δέον, όπως είναι ίσης χρηματικής αξίας ή διαφοράς αξίας υπέρ του εκκλησιαστικού νομικού πρόσωπου μέχρι 20% βάσει επίκαιροποιημένων εκτιμήσεων του ανεξαρτήτου εκτιμητή κατ' άρθρον 2 παρ. 4 του παρόντος.

3. Στην προκειμένη περίπτωση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού περί διενεργείας δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ε΄
ΑΓΟΡΑΙ

Άρθρον 17
Σκοπός Αγορών

1. Εκκλησιαστικό Ν.Π. δύναται να προβαίνει σε αγορές εντός της Ελληνικής Επικράτειας για την απόκτηση κτιρίων, οικοπέδων ή εδαφικών εκτάσεων καταλλήλων για την άμεση πραγματοποίηση των σκοπών του ή προς αξιοποίηση και εκμετάλλευση της περιουσίας του.

2. Το ζητούμενο ακίνητο δύναται να αγορασθεί σε όποια κατάσταση έχει και ευρίσκεται ή ως μελλοντικό, έτοιμο προς χρήση, συγκεκριμένο τελικό προϊόν, συμφώνως προς τις ειδικές προδιαγραφές και τα λοιπά αναφερόμενα στην πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

3. Εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο μπορεί να συνάπτει συμβάσεις αποκτήσεως εμπράγματων δικαιωμάτων για κτίρια σε τρίτες χώρες για την προαγωγή των κατά την παράγραφο 1 σκοπών ή αναγκών και με αγορά μετοχών επί ακινήτων.

Άρθρο 18
Τρόπος αγοράς

1. Οι αγορά ακινήτων υπό εκκλησιαστικού νομικού προσώπου πραγματοποιείται κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος αυτό οργάνου μετά από δημοσία πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος.

2. Κατ' εξαίρεση δύνανται να πραγματοποιηθούν αγορές δι' απ' ευθείας διαπραγματεύσεων εάν:

α) δεν είναι δυνατόν ή

β) δεν είναι συμφέρον ή

γ) δεν είναι επιτρεπτό λόγω του επείγοντος της ενεργείας να προηγηθεί δημοσίευση προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος ή

δ) το προς αγορά ακίνητο είναι μοναδικό για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου σκοπού, για τον οποίον προορίζεται, ή

ε) το ακίνητο ανήκει σε άλλο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο ή το Δημόσιον ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα.

3. Προκειμένης αγοράς δι' απ' ευθείας διαπραγματεύσεων η απόφαση αγοράς του διοικούντος το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο οργάνου πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη κατά τα ανωτέρω.

4. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο μπορεί να προβαίνει στις αγορές εκπλειστηριαζομένων εκουσίως ή αναγκαστικώς ακινήτων συμμετέχοντας στους αντιστοίχους πλειστηριασμούς κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος οργάνου, στην οποίαν θα καθορίζεται το ανώτατο ποσό της προσφοράς μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων, τα οποία βαρύνουν τον υπερθεματιστή. Για την λήψη αποφάσεως αρκεί εισήγηση μετ' εκτιμήσεως της αξίας του ακινήτου κατ' άρθρον 2 παρ. 4 του παρόντος.

Άρθρο 19
Πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος

1. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος εγκρίνεται από το διοικούν το εκκλησιαστικό Ν.Π. όργανον και ενδεικτικώς αναφέρει:

α) Την περιοχή, εντός της οποίας δέον να ευρίσκεται το ακίνητο.

β) Την κατ' ελάχιστον ή την κατά το δυνατόν με μεγαλύτερη προσέγγιση έκταση - εμβαδόν για γήπεδα ή οικόπεδα και εμβαδόν ή όγκο για κτίσματα, με ειδικότερη αναφορά στους χώρους κυρίας χρήσεως και βοηθητικούς, τις επιθυμητές ή κατά τον νόμο προβλεπόμενες θέσεις σταθμεύσεως, ως και τυχόν άλλες πρόσθετες εξυπηρετήσεις αναγκαίες για την προοριζομένη χρήση του.

γ) Το αναγκαίο ή επιθυμητό, επί κτιρίων, για πλήρη αυτοτέλεια του κτιρίου ή την αυτοτέλεια τμήματος κτιρίου ή την διάταξη των χώρων στο συγκρότημα κτιρίων.

δ) Το αναγκαίο ή επιθυμητό της θέσεως του ακινήτου

επί ή πλησίον οδικών αξόνων, κόμβων οδικής κυκλοφορίας και μέσων μαζικής μεταφοράς.

ε) Τον επιθυμητό μέγιστο χρόνο παλαιότητας ή το καινουργές της κατασκευής του.

στ) Την προθεσμία, εντός της οποίας πρέπει να υποβληθούν οι προσφορές.

ζ) Τα έγγραφα, σχέδια και λοιπά στοιχεία, τα οποία πρέπει να συνοδεύουν τις προσφορές και συγκεκριμένα, επί οικοπέδων γηπέδων, τοπογραφικό διάγραμμα, όροι δομήσεως, χρήσεις γης και προβλέψεις γενικών πολεοδομικών σχεδίων και επί κτιρίων προσθέτως αντίγραφο οικοδομικής αδείας, σχέδια κατόψεων, περιγραφή του κτιρίου με ποιοτικά στοιχεία οικοδομικών και Η/Υ εγκαταστάσεων.

η) Πρόσφατες φωτογραφίες του ακινήτου και

θ) Την οικονομική προσφορά, η οποία κατατίθεται σε σφραγισμένο φάκελο, στην οποία εκτός του συνολικού τιμήματος, πρέπει να αναφέρονται οι τιμές των χώρων κύριας χρήσεως, των βοηθητικών αποθηκευτικών και κοινόχρηστων χώρων, όπως και των χώρων σταθμεύσεως.

ι) Υπεύθυνη δήλωση για την εμπρόθεσμη προσκομιδή, όταν ζητηθούν, απάντων των νομιμοποιητικών στοιχείων του προσφέροντος, τίτλων του ακινήτου, πιστοποιητικού Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου κ.λπ.

ια) Τον χρόνο και τον τόπο υποβολής των προσφορών.

ιβ) Την χρονική διάρκεια ισχύος της προσφοράς.

ιγ) Τα έξοδα δημοσιότητας της προσκλήσεως, η τυχόν αμοιβή του εκτιμητή για την εκτίμηση του ακινήτου που θα προκριθεί, (τα οποία θα αναφέρονται το καθένα αυτοτελώς και σε απόλυτο αριθμό) ως και τα συμβολαιογραφικά έξοδα ή πάσης φύσεως έξοδα βαρύνουν μόνο τον πωλητή.

ιδ) Τον τρόπο πληρωμής.

ιε) Στο κείμενο της προσκλήσεως ή στο παράρτημα αυτής παρατίθενται οι απαιτήσεις, οι οποίες πρέπει να πληρούν τα ακίνητα, με την κατά το δυνατόν αναλυτικότερη περιγραφή τους, Η/Υ εγκαταστάσεις θέρμανσης, κλιματισμού, αερισμού, πυρασφαλείας, πυροπροστασίας, φωτισμού, συστημάτων ασφαλείας, ανελκυστήρων, κ.λπ.

ιστ) Στο κείμενο της προκλήσεως ή στο παράρτημα αυτής παρατίθενται τα κριτήρια αξιολογήσεως, ο τρόπος βαθμολογίας και προκρίσεως του καταλληλότερου ακινήτου, όπως αναλυτικώς αναφέρονται στο επόμενο άρθρο.

ιζ) Όσες προσφορές δεν εμφανίζουν ικανοποιητικό βαθμό πληρότητας ως προς τα προαναφερόμενα απαραίτητα στοιχεία, θα απορρίπτονται.

ιη) Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο καμιά ευθύνη δεν φέρει στην περίπτωση τυπικής ή ουσιαστικής απορρίψεως προσφοράς ή λόγω μεταβολής της εκ της προσκλήσεως προβλεπομένης διαδικασίας αγοράς ακινήτου ή λόγω ματαιώσεως της αγοράς καθ' οιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και για οποιονδήποτε λόγο.

ιθ) Κατά το διάστημα από της προκρίσεως του ακινήτου ή της επικυρώσεως του αποτελέσματος της διαδικασίας επιλογής και έως την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς, όλες οι ενέργειες του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και του υποψηφίου πωλητή δεν παράγουν καμία υποχρέωση του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και κανένα αντίστοιχο δικαίωμα του υποψηφίου πωλητή.

κ) Για την τελική λήψη αποφάσεως της αγοράς ακινήτου το διοικούν όργανο αποφασίζει κατ' ελευθέρα κρίση.

κα) Οποιοδήποτε πρόσθετο στοιχείο κριθεί αναγκαίο.

2. Ειδικότερα για αγορές κτιρίων και για την παροχή δυνατότητος στους ενδιαφερομένους να ανταποκριθούν στην πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, οι οποίοι δεν διαθέτουν έτοιμο κτίριο κατά τις απαιτήσεις της χρήσεως, για την οποίαν θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο, δύνανται να ληφθούν προσφορές για υπό ανέγερση κτίρια ή υπάρχοντα κτίρια ή κτιριακά συγκροτήματα, στα οποία θα γίνουν μετατροπές ή μετασκευές και θα παραδοθούν μελλοντικά έτοιμα προς χρήση, συγκεκριμένο τελικό προϊόν, κατά τα ζητούμενα υπό της προσκλήσεως, και ζητούνται να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία:

α) Είδος και καθεστώς ιδιοκτησίας. Είδος εκπροσωπήσεως προσφέροντος.

β) Κατάσταση παλαιότητας του προσφερομένου κτιρίου, σημερινή χρήση, χρόνος κατασκευής, συνολική νόμιμη δομημένη επιφάνεια, στοιχεία αδειών ανεγέρσεως, επιφάνεια οικοπέδου, τεχνική περιγραφή οικοδομικών και Η/Υ εγκαταστάσεων, κτιριοδομικά και δομοστατικά στοιχεία της κατασκευής.

γ) Συνοπτική περιγραφή των προτεινόμενων παρεμβάσεων και διαρρυθμίσεων και τεχνικές προδιαγραφές αυτών.

δ) Αρχιτεκτονικά σχέδια (κατόψεις, όψεις, τομές) των υπαρχουσών κτιριακών εγκαταστάσεων.

ε) Φάκελος τεχνικής προσφοράς, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει, τουλάχιστον ιδέες προτεινομένης λύσεως αξιοποιήσεως του ακινήτου, περιγραφή προτεινομένης λύσεως, αρχιτεκτονική προμελέτη (σε επίπεδο μελέτης) με πλήρη σειρά σχεδίων κατόψεων όλων των χώρων, όψεων και τομών, προμελέτες κατασκευών, επισκευών, διαρρυθμίσεων και λοιπών εργασιών, οι οποίες θα γίνουν στο κτίριο, τεχνική έκθεση με τεύχος υλικών, προδιαγραφών αυτών και τρόπο κατασκευής (ποιοτικά στοιχεία), προμελέτες Η/Υ εγκαταστάσεων με προσεγγιστικό προσδιορισμό των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών τους, στοιχεία μελετητικής ομάδος.

στ) Χρόνο παραδόσεως του προσφερομένου κτιρίου με χρονοδιάγραμμα αποπερατώσεως των ενδιαμέσων διακεκριμένων σταδίων και προβλεπομένων εργασιών με αφετηρία την ημερομηνία εκδόσεως της οικοδομικής αδείας.

3. Παραλείψεις ή τροποποιήσεις των στοιχείων, τα οποία αναγράφονται στις προηγούμενες παραγράφους δεν επηρεάζουν την εγκυρότητα της προσκλήσεως ή του διαγωνισμού.

4. Πρόσθετες διευκρινίσεις επί αμφιβόλων σημείων της προκλήσεως δύνανται να παρέχει η Επιτροπή διεξαγωγής του διαγωνισμού προ του ανοίγματος των οικονομικών προσφορών αυτεπαγγέλτως ή ως απάντηση σε ερωτήματα των προτιθεμένων να καταθέσουν προσφορά.

Άρθρο 20
Κριτήρια αξιολογήσεως
Βαθμολογία Τεχνικής
και Οικονομικής προσφοράς

1. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος για αγορά ακινήτου ή στο συνοδευτικό παράρτημα αναφέρει τα κριτήρια αξιολογήσεως των προσφορών, τα οποία αναλυτικώς η ομαδοποιημένως θα αφορούν σε:

α) Θέση ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή, όπου ευρίσκεται και προσβασιμότητα από οδικούς άξονας και μέσα μαζικής μεταφοράς

β) Περιβάλλων χώρος και προσπελασιμότητα εγγυτέρας περιοχής (μέσα μαζικών μεταφορών, οδικοί κόμβοι, λεωφόροι κ.λπ.)

γ) Αρχιτεκτονική λύση, λειτουργικότητα, μετατρεψιμότητα

δ) Υποδομή κτιρίου, ποιότητα κατασκευής

ε) Επάρκεια και καταλληλότητα χώρων κύριας χρήσεως

στ) Επάρκεια βοηθητικών χώρων

ζ) Επάρκεια χώρων στάθμευσης

η) Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου

θ) Χρόνο ανεγέρσεως - χρόνο διαθέσεως

2. Αναφέρεται ο συντελεστής βαρύτητος εκάστου κριτηρίου ή ομάδος κριτηρίων.

3. Προσδιορίζεται η κλίμακα βαθμολογίας και η ελαχίστη μερική ή συνολική βαθμολογία για την καταλληλότητα ή απόρριψη κάθε προσφοράς.

4. Προσδιορίζεται ο τρόπος ανάγωγης των προσφερομένων επιφανειών, υπέργειων βοηθητικών χώρων υπογείων αποθηκών, υπέργειων ή υπογείων χώρων σταθμεύσεως στους χώρους κυρίας χρήσεως.

5. Για την αξιόπιστη συγκριτική αξιολόγηση των προσφορών είναι δυνατόν να προσδιορίζεται ο τρόπος υπολογισμού συσχετισμού προσφερομένων ανοιγμένων επιφανειών, τεχνικής βαθμολογίας και οικονομικής προσφοράς, βάσει μαθηματικού τύπου, εκ του οποίου θα προκύπτει η οικονομικότερη προσφορά.

Άρθρο 21
Διαδικασία Αγορών

1. Η εγκεκριμένη από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπον όργανο πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος δημοσιεύεται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία κατάθεσης των προσφορών, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στην πρόσκληση, με ανάρτηση στα γραφεία του νομικού προσώπου, στο οποίο θα κατατεθούν οι προσφορές, και στα Γραφεία του αντίστοιχου Πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. μέσα στην περιφέρεια των οποίων αναζητείται το προς αγορά ακίνητο. Περίληψη της πρόσκλησης δημοσιεύεται σε δύο ή περισσότερες ημερήσιες τοπικές Εφημερίδες και, στις περιπτώσεις που απαιτείται, και στην Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το μέγεθος της δημοσιότητας πρέπει να είναι ανάλογο του προβλεπομένου τιμήματος αγοράς σε συνάρτηση με το κόστος δημοσιότητας.

2. Για την αξιολόγηση των προσφορών ορίζεται Επιτροπή από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο, η οποία αποτελείται από μέλη της Τεχνικής Υπηρεσίας του και, εάν κρίνεται σκόπιμο, συμμετέχει και εκπρόσωπος του φορέα, για λογαριασμό του οποίου θα αγοραστεί το ακίνητο.

3. Έργο της Επιτροπής είναι η διαπίστωση της πληρότητας των προσφορών, η τεχνική αξιολόγηση και βαθμολογία αυτών, η εξαγωγή της τελικής τεχνικής βαθμολογίας, η αποσφράγιση των οικονομικών προσφορών και ο συσχετισμός τελικής τεχνικής βαθμολογίας και οικονομικών προσφορών, για να προκύψει η πρόκριση του καταλληλότερου και οικονομικότερου προς αγορά ακινήτου.

4. Το πόρισμα της επιτροπής με τυχόν πρόσθετες παρατηρήσεις υποβάλλεται στο διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο για λήψη κατ' αρχάς αποφάσεως προκρίσεως και συνεχίσεως της διαδικασίας αγοράς.

5. Το προκριθέν για αγορά ακίνητο αποστέλλεται σε ανεξάρτητο εκτιμητή του άρθρου 2 παρ. 4 του παρόντος για εκτίμηση της αξίας του, μετά από οριστικοποίηση όλων των ποσοτικών επί μέρους και στο σύνολο τους μεγεθών, των αναλυτικών ποιοτικών στοιχείων και χαρακτηριστικών του κτιρίου, η οριστικοποίηση των προθεσμιών σύνταξης οριστικών μελετών, μελετών εφαρμογής, έγκρισης αυτών από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο και έκδοσης οικοδομικής άδειας ως και προσδιορισμού εγγυητικών επιστολών, ρητρών.

6. Ολοκληρώνεται ο έλεγχος τίτλων του προσφερομένου ακινήτου και διαπιστώνεται εάν τρίτος, το Δημόσιο ή έτερο εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο διεκδικεί ή όχι δικαιώματα επ' αυτού.

7. Συμφωνείται η οποιαδήποτε πρόσθετη υποχρέωση του πωλητή από μη δυναμένη να προβλεφθεί από την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος ιδιαιτερότητα του προσφερομένου ακινήτου.

8. Διενεργούνται διαπραγματεύσεις από επιτροπή, η οποία ορίζεται από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο ή το αρμοδίως εξουσιοδοτημένο όργανο όπως στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

9. Η λήψη τελικής απόφασης από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο για αγορά ακινήτου λαμβάνεται κατ' ελευθέρα αυτού κρίση.

Άρθρο 22
Συμβόλαιο Αγοράς

Μετά την λήψη τελικής αποφάσεως καλείται ο προσφέρων για υπογραφή του συμβολαίου αγοράς, στο οποίο εκτός από την περιγραφή του ακινήτου ως έχει και αγοράζεται ή ως μελλοντικό έτοιμο προς χρήση τελικό προϊόν, συμφωνούνται:

1. Το τίμημα και ο τρόπος καταβολής αυτού. Σε περίπτωση αγοράς μελλοντικού έτοιμου τελικού προϊόντος, για την εκάστοτε καταβολή δόσης ορίζεται η εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή για την πρόοδο των εργασιών, σε συνάρτηση με την εφαρμογή του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης αυτών, ο τρόπος πιστοποίησης της εκτέλεσης αυτών και όποιες άλλες προϋποθέσεις τυχόν συμφωνηθούν.

2. Η προθεσμία παράδοσης του κτιρίου έτοιμου προς χρήση και οι τμηματικές προθεσμίες προόδου των εργασιών. Οι χρόνοι προσωρινής και διοικητικής παραλαβής και οριστικής παραλαβής ως και ο τρόπος και χρόνος γνωστοποίησης στον πωλητή τυχόν παρατηρήσεων των επιτροπών παραλαβής και ο χρόνος εκτέλεσης των εργασιών που δεν έχουν εκτελεσθεί.

3. Οι προθεσμίες εκπόνησης των οριστικών μελετών, έγκρισης αυτών από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο, υποβολής φακέλου για έκδοση

οικοδομικής άδειας, εκπόνησης μελετών εφαρμογής, εκπόνησης κατά περίπτωση ειδικών μελετών και όποιες άλλες ειδικότερες προθεσμίες έχουν συμφωνηθεί για την ολοκλήρωση κατασκευής του κτιρίου.

4. Οι υποχρεώσεις του πωλητή για την παροχή των αναγκαίων πληροφοριών, στοιχείων και διευκολύνσεων προς το όργανο που ορίζεται από το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο για την παρακολούθηση της κατασκευής του κτιρίου.

5. Το ποσό και η διάρκεια της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των εργασιών που συμφωνούνται με το συμβόλαιο ως και των τμηματικών και τελικής παράδοσης του κτιρίου κ.λπ., που θα αποτελέσουν λόγους κατάπτωσης της εγγύησης.

Το ποσόν της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων του συμβολαίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 7 του παρόντος Κανονισμού δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 10% του συνολικού τιμήματος αγοράς, εκτός εάν διαφορετικά αναφέρεται στην πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

6. Οι ποινικές ρήτρες για την μη έγκαιρη περάτωση των τμηματικών προθεσμιών και τελικής παράδοσης του κτιρίου. Οι ποινικές ρήτρες παρακρατούνται από τις τμηματικές καταβολές και εάν το ποσό αυτών δεν επαρκεί, εισπράττονται από τις εγγυητικές επιστολές.

7. Σε περίπτωση παραλαβής συμφωνηθείσης ημερομηνίας σταδιακής περάτωσης εργασιών ή τμηματικής ή τελικής παράδοσης του κτιρίου από υπαιτιότητα ή αδυναμία του πωλητή, δικαιούται αυτομάτως ο αγοραστής, χωρίς τήρηση οποιουδήποτε άλλου όρου, να προβαίνει με δαπάνες του, συμψηφιζόμενες στο τίμημα, στην συνέχιση εργασιών αποπεράτωσης του κτιρίου.

8. Στην περίπτωση που καταστεί αναγκαία η αγορά από το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο νέων πρόσθετων και συμπληρωματικών εργασιών ή μελετών, οι οποίες δεν ήταν δυνατόν να προβλεφθούν μέχρι της υπογραφής του συμβολαίου, τότε η ενέργεια αυτή:

α) Είναι στην διακριτική ευχέρεια και επιλογή του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

β) Αποτελεί υποχρέωση ανάληψης ευθύνης πώλησης του πωλητή.

γ) Η αγορά των νέων εργασιών ή μελετών πραγματοποιείται με την υπογραφή νέου συμβολαίου αγοράς, νέου αντικειμένου, το οποίο θα αποτελεί προέκταση του αρχικού συμβολαίου αγοράς.

δ) Η ανάθεση εκτέλεσης ή εκπόνησης αυτών σε τρίτη τεχνική εταιρεία ή μελετητικό γραφείο αποτελεί δικαίωμα του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και υποχρέωση του πωλητή για παροχή των απαραίτητων διευκολύνσεων και μη παρεμβολής οποιωνδήποτε εμποδίων ή κωλυμάτων στον τρίτο ανάδοχο για την εκτέλεση των νέων εργασιών.

ε) Η κοστολόγηση των νέων εργασιών, οι οποίες πιθανόν να ανατεθούν στον πωλητή, μπορεί να γίνει με κατ' αναλογία εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων με τιμές ΑΤΟΕ, ΑΤΗΕ και ΑΤΕΟ κατά το χρόνο της νέας συμφωνίας, με προσυμφωνημένη με το αρχικό συμβόλαιο ποσοστιαία επ' αυτών έκπτωση, λαμβανομένων υπ' όψη του εμπορικού κέρδους, των γενικών εξόδων και του Φ.Π.Α., ή με άλλο τρόπο επίσης προσυμφωνημένο με το αρχικό συμβόλαιο.

στ) Η κοστολόγηση νέων μελετών, οι οποίες πιθανόν να ανατεθούν στον πωλητή, μπορεί να γίνει με κατ' αναλογία εφαρμογή των διατάξεων περί αμοιβών εκποίησης Μελετών Δημοσίων Έργων με προσυμφωνημένη με το αρχικό συμβόλαιο ποσοστιαία επ' αυτών έκπτωση ή με άλλο τρόπο επίσης προσυμφωνημένο με το αρχικό συμβόλαιο.

ζ) Οι τυχόν αυξομειώσεις ειδών, υλικών ή μηχανημάτων, ποιότητας και ποσότητας εργασιών από αυτές που έχουν συμφωνηθεί με το αρχικό συμβόλαιο, συμψηφίζονται στο κόστος των νέων εργασιών για την διαμόρφωση του κόστους αυτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΣΤ΄
ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΕΣ

Άρθρο 23
Τρόποι Αντιπαροχών - Διαδικασία

1. Το εκκλησιαστικό Ν.Π. με απόφαση του διοικούντος οργάνου του δύναται να προβαίνει στην αξιοποίηση των οικοπέδων, των οποίων είναι κύριος ή διαχειριστής, με ανοικοδόμηση αυτών με το σύστημα αντιπαροχής ποσοστών στο οικόπεδο ομού μετά των οριζοντίων ιδιοκτησιών, οι οποίες αντιστοιχούν σε αυτά, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Η ανοικοδόμηση με αντιπαροχή δύναται να πραγματοποιηθεί:

α) Διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού μετά από σύνταξη, με μέριμνα των υπηρεσιών του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου ή τρίτου, πλήρους μελέτης για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στην οποίαν θα περιλαμβάνεται πλήρης αρχιτεκτονική, στατική, γεωλογική, ηλεκτρομηχανολογική, και υδραυλική μελέτη, τεχνική περιγραφή, συγγραφή υποχρεώσεων, προθεσμία αποπερατώσεως, πίνακας ποσοστών συνιδιοκτησίας και κατανομής δαπανών κοινοχρήστων και κοινοκτήτων ιδιοκτησιών, πίνακας αποτιμήσεως της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας ή ορόφου, προβλεπομένων να ανεγερθούν και θα είναι καθορισμένες και θα λαμβάνονται ως πλήρως αποπερατωμένες, και σχέδιο της καταρτισθησομένης εργολαβικής συμβάσεως και προσυμφώνου περί της σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου περιέχοντος και διατάξεις διά την καταρτισθησομένη οροφοκτησία όπως και κάθε άλλο στοιχείο επιβαλλόμενο ή κρινόμενο ως σκόπιμο κατά τις υπάρχουσες συνθήκες ή απαιτούμενο κατά την φύση του έργου. Η αποτίμηση της αξίας των αντιπαρεχομένων ιδιοκτησιών και του συνόλου των υπό ανέγερση ιδιοκτησιών θα καθορίζεται συμφώνως προς τους συγκεκριμένους συντελεστές αξίας της κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, θα εκφράζεται σε απόλυτες ή σχετικές τιμές και θα αναφέρεται στο σχετικό πίνακα στην διακήρυξη.

β) Με προσκλήσεις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος, όπου οι ενδιαφερόμενοι καλούνται όπως υποβάλουν, πλην της προσφοράς ποσοστού αντιπαροχής, ιδέες περί του τρόπου αξιοποιήσεως του οικόπεδου με αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογική, γεωλογική, υδραυλική προμελέτη, τεχνική συγγραφή υποχρεώσεων, πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας, κατανομή δαπανών, κοινοχρήστων και κοινοκτήτων, σχέδιο σταδιακής μεταβιβάσεως ποσοστών οικοπέδου και κάθε άλλο στοιχείο επιβαλλόμενο εκ της φύσεως του έργου. Στην διακήρυξη θα καθορίζονται τα κριτήρια και ο τρόπος αξιολογήσεως προσφορών.

γ) Με απ' ευθείας διαπραγματεύσεις, όταν δεν είναι

δυνατόν ή συμφέρον να γίνει διαγωνισμός, όπως ιδίως στις περιπτώσεις συνιδιοκτητών οικοπέδων ή συνιδιοκτήτων παλαιών οικημάτων.

Άρθρο 24
Πλειοδοτικοί διαγωνισμοί
Πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος

1. Η διακήρυξη αναρτάται και δημοσιεύεται κατά τα προβλεπόμενα εις το Άρθρον 5 παρ. 2 του παρόντος Κανονισμού, αναφέρει δε και καλεί τους ενδιαφερομένους:

α) Να υποβάλουν εντός προθεσμίας όχι συντομότερης των είκοσι (20) ημερών από της δημοσιεύσεως προσφορά σε ακέραιες μονάδες των προσφερομένων προς το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο ποσοστών αντιπαροχής σύμφωνα με τον πίνακα αποτιμήσεως της αξίας των διηρημένων ιδιοκτησιών και τον πίνακα, στον οποίον θα εμφαίνονται οι προσφερόμενες επί μέρους ιδιοκτησίες προς το νομικό πρόσωπο για την κάλυψη του ποσοστού της αντιπαροχής.

β) Να θέσουν τους βασικούς όρους σχεδίου της καταρτισθησομένης εργολαβικής συμβάσεως, σχεδίου προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου, στο οποίο θα περιέχονται και διατάξεις για την καταρτισθησομένη οροφοκτησία, ως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο ανάλογα απαιτούμενο κατά τις συνθήκες και την φύση του έργου.

γ) Τα προσόντα αυτών που δύνανται να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό.

δ) Εγγυητική επιστολή, σύμφωνα προς τα αναφερόμενα στο άρθρο 7 παρ. 3 και 4 του παρόντος Κανονισμού, ποσού όχι χαμηλότερου του δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του οικοπέδου, όπως αυτή αποτιμάται δυνάμει της Εκτιμητικής Εκθέσεως του άρθρου 2 παρ. 4 του παρόντος.

ε) Εν σχέσει προς το περιεχόμενο, τον τύπο των προσφορών, την διαδικασία διεξαγωγής της δημοπρασίας, ανακηρύξεως πλειοδότη, κατακυρώσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού, θα εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού.

2. Η πρόσκληση εκδηλώσεως ενδιαφέροντος που δημοσιεύεται κατά τα διαλαμβανόμενα εις την προηγουμένη παράγραφο, θα αναφέρει και θα καλεί τους ενδιαφερομένους:

α) Να υποβάλουν προσφορές εντός προθεσμίας όχι μικρότερη των είκοσι (20) ημερών από της δημοσιεύσεως, ξεχωριστά για τα αιτούμενα τεχνικά στοιχεία (σχέδια, τεύχη, συγγραφές), όπως αυτά αναλυτικά θα ζητούνται και ξεχωριστά σε σφραγισμένο φάκελο με τους οικονομικούς όρους της προσφοράς, ιδίως το ποσοστό της αντιπαροχής, ολογράφως και αριθμητικώς.

β) Να υποβάλουν σχέδιο εργολαβικής σύμβασης που θα καταρτισθεί, σχέδιο προσυμφώνου περί σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου, στο οποίο θα περιέχονται και διατάξεις για την οροφοκτησία που θα καταρτισθεί, όπως επίσης και κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται ανάλογα με τις συνθήκες και την φύση του έργου.

γ) Τα κριτήρια αξιολόγησης των προσφορών, τους συντελεστές βαρύτητας των κριτηρίων, την βαθμολογία και τον τρόπο υπολογισμού και συσχετισμού της τεχνικής βαθμολογίας με την οικονομική προσφορά για την συγκριτική αξιολόγηση των προσφορών.

δ) Τα προσόντα αυτών που μπορούν να λάβουν μέρος στο διαγωνισμό.

ε) Να καταθέσουν εγγυητική Επιστολή σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο.

στ) Σε σχέση με τις διαδικασίες του διαγωνισμού, κατακύρωσης αποτελέσματος θα εφαρμόζονται ανάλογες διατάξεις του Κανονισμού.

3. Όλα τα έξοδα του διαγωνισμού και οι δημοσιεύσεις, που καθένα χωριστά και σε απόλυτες τιμές αναφέρονται στην διακήρυξη ή πρόσκληση ενδιαφέροντος και βαρύνουν τον ανάδοχο, όπως επίσης και όλα τα έξοδα κατάρτισης των σχετικών συμβάσεων, των πράξεων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικά έξοδα, πάσης φύσεως έξοδα και έξοδα μεταγραφών βαρύνουν τον ανάδοχο. Το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο δεν έχει καμία οικονομική υποχρέωση για την εκτέλεση της σύμβασης.

4. Το διοικούν το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο όργανο αποφασίζει κατ' ελευθέρα κρίση.

5. Το εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο δεν υποχρεούται σε καμία περίπτωση σε παροχή αποζημιώσεως προς τους υποβάλλοντες προσφορά.

Άρθρον 25
Σύμβαση Αντιπαροχής

Η σύμβαση αντιπαροχής καταρτίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από την διακήρυξη του διαγωνισμού ή της προσκλήσεως εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και αναλόγως των σχετικών διατάξεων του Αστικού Δικαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄
ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 26
Διατάξεις Νόμων

Ειδικές διατάξεις νόμων που προβλέπουν την χωρίς διαγωνισμό εκμίσθωση ή εκποίηση εκκλησιαστικών ακινήτων εξακολουθούν να ισχύουν.

Άρθρον 27
Τροποποίηση Διατάξεων - Έναρξη ισχύος

1. Οι διατάξεις του παρόντος Κανονισμού τροποποιούνται ή συμπληρώνονται ή καταργούνται δι' αποφάσεως της Δ.Ι.Σ., η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Ο παρών Κανονισμός δεν προκαλεί δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του νομικού προσώπου της Ιεράς Μητροπόλεως Κηφισίας, Αμαρουσίου και Ωρωπού.

3. Οι διατάξεις του παρόντος καταλαμβάνουν τις εκκρεμείς διαδικασίες ή συμβάσεις μισθώσεων, εκποιήσεων, αγορών, ανταλλαγών και αντιπαροχών.

4. Η ισχύς του παρόντος Κανονισμού αρχίζει από της δημοσιεύσεως του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και στο επίσημο Δελτίο «ΕΚΚΛΗΣΙΑ» της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Ο Κανονισμός αυτός να δημοσιευθεί εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και το Περιοδικόν «ΕΚΚΛΗΣΙΑ».

Αθήνα, 19 Απριλίου 2018

Ο Πρόεδρος

† Ο Αθηνών ΙΕΡΩΝΥΜΟΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Καποδιστρίου 34, Τ.Κ. 104 32, Αθήνα
Τηλ. Κέντρο 210 5279000
Κείμενα προς δημοσίευση: webmaster.et@et.gr
02019580106180012